

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司 债权人委员会第四次会议表决结果告知函

(2024) 恒福房地产破管字第217号

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人：

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司：

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司法定代表人林杰龙：

广东省佛山市三水区人民法院于2024年3月19日作出(2024)粤0607破申6号民事裁定书，裁定受理申请人中国银行股份有限公司佛山分行对被申请人佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称恒福房地产公司）提出的破产清算申请。后指定广东源浩律师事务所、广东禅都律师事务所为恒福房地产公司的管理人。



经管理人召集，恒福房地产公司债权人委员会第四次会议于2024年12月18日14时30分通过书面通信非现场方式召开。管理人提请债权人委员会审议表决《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司坐落佛山市三水区云东海街道德兴北路1号六宗不动产的变价方案》等六项事项。会议现已结束，管理人对表决结果进行了统计，情况如下：

一、统计结果

1. 表决事项一《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司坐落佛山市三水区云东海街道德兴北路1号六宗不动产的变价方案》的统计结果

截至 2024 年 12 月 27 日，管理人收到董炎良、广东省恒创物业管理有限公司佛山三水云东海分公司（以下简称恒创物业三水云东海分公司）、广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行（以下简称南海农商行三水支行）3 名委员提交的表决票，该 3 名委员的表决意见均为同意。另有 2 名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据恒福房地产公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司破产清算案债权人会议议事规则》（以下简称《议事规则》），该 2 名委员的表决意见视为同意。

据此，恒福房地产公司债权人委员会 5 名委员均同意《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司坐落于佛山市三水区云东海街道德兴北路 1 号六宗不动产的变价方案》。

2. 表决事项二“不再与广东省恒创物业管理有限公司续签租赁合同，改为签订《恒福地产商铺及车位管理服务合同》，委托广东省恒创物业管理有限公司对佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司持有的商铺、住宅、公寓及车位进行经营管理、物业服务；以广东省恒创物业管理有限公司与实际承租人达成的商业条件为基础并结合委托管理服务具体内容，将 456 个已转租或拟转租物业以佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司名义出租给实际承租人”的统计结果

截至 2024 年 12 月 27 日，管理人收到董炎良、恒创物业三水云东海分公司、南海农商行三水支行 3 名委员提交的表决票，其中，

南海农商行三水支行委员的表决意见为同意；董炎良委员的表决意见为不同意，理由为支付恒福广场空置物业管理费用单价过高，应参考周边商圈适当调低收费标准；因恒创物业三水云东海分公司的总公司广东省恒创物业管理有限公司（以下简称恒创物业公司）系本事项利益相关人，故管理人参照《中华人民共和国公司法》第十五条之规定不予统计其表决意见。另有 2 名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据恒福房地产公司第一次债权人会议表决通过的《议事规则》，该 2 名委员的表决意见视为同意。

据此，恒福房地产公司债权人委员会有表决权的 4 名委员中 3 名同意“不再与广东省恒创物业管理有限公司续签租赁合同，改为签订《恒福地产商铺及车位管理服务合同》，委托广东省恒创物业管理有限公司对佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司持有的商铺、住宅、公寓及车位进行经营管理、物业服务；以广东省恒创物业管理有限公司与实际承租人达成的商业条件为基础并结合委托管理服务具体内容，将 456 个已转租或拟转租物业以佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司名义出租给实际承租人”，占全体债权人委员会成员 2/3 以上。

此外，经管理人进一步研判，董炎良委员的建议切实可行，故管理人再次与恒创物业公司磋商，对拟签订的合同条款进行调整：

（1）恒福广场商铺中未出租的部分，双方每月根据实际租赁情况的变化进行对账并确认后，由恒福房地产公司按月向恒创物业公司支付物业管理费 5.00 元/m²；（2）针对恒福广场待租商铺，恒福房地产公司每年向恒创物业公司支付的物业管理费、维护保养费总

额不得超出该年度恒福房地产公司通过出租该部分商铺获取的租金收入总和。双方应于每年1月31日前完成对上一年度恒福房地产公司上述租金收入与恒福房地产公司向恒创物业公司支付的物业管理费、维护保养费总额的核对，并根据核对结果由恒创物业公司将超出部分退还给恒福房地产公司。

3. 表决事项三“四会恒福新里程施工单位工人讨薪问题的解决方案及支付计划”的统计结果

截至2024年12月27日，管理人收到董炎良、恒创物业三水云东海分公司、南海农商行三水支行3名委员提交的表决票，该3名委员的表决意见均为同意。另有2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据恒福房地产公司第一次债权人会议表决通过的《议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。

据此，恒福房地产公司债权人委员会5名委员均同意向四会市恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称四会恒福房地产公司）发表同意“四会恒福新里程施工单位工人讨薪问题的解决方案及支付计划”的股东意见。

4. 表决事项四“通过破产程序解决四会市恒福兴达房地产开发有限公司拖欠工程款项、闲置土地复工复建等问题”的统计结果

截至2024年12月27日，管理人收到董炎良、恒创物业三水云东海分公司、南海农商行三水支行3名委员提交的表决票，该3名委员的表决意见均为同意。另有2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据恒福房地产公司第一次债权人会议表

决通过的《议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。

据此，恒福房地产公司债权人委员会5名委员均同意向四会恒福房地产公司发表同意“通过破产程序解决四会市恒福兴达房地产开发有限公司拖欠工程款项、闲置土地复工复建等问题”的股东意见。

5. 表决事项五“要求四会市恒福兴达房地产开发有限公司向股东公示‘自四会恒福公司大股东涉案后，有关国企接管后，至被申请破产时至今’的公司财务状况”的统计结果

截至2024年12月27日，管理人收到董炎良、恒创物业三水云东海分公司、南海农商行三水支行3名委员提交的表决票，该3名委员的表决意见均为同意。另有2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据恒福房地产公司第一次债权人会议表决通过的《议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。

据此，恒福房地产公司债权人委员会5名委员均同意向四会恒福房地产公司发表同意“四会市恒福兴达房地产开发有限公司向股东公示‘自四会恒福公司大股东涉案后，有关国企接管后，至被申请破产时至今’的公司财务状况”的股东意见。

6. 表决事项六“佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司职工返聘方案”的统计结果

截至2024年12月27日，管理人收到董炎良、恒创物业三水云东海分公司、南海农商行三水支行3名委员提交的表决票，该3名委员的表决意见均为同意。其中，恒创物业三水云东海分公司、

南海农商行三水支行 2 名委员的表决意见均为同意；董炎良委员系本事项利益相关人，故管理人参照《中华人民共和国公司法》第十五条之规定不予统计其表决意见。另有 2 名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据恒福房地产公司第一次债权人会议表决通过的《议事规则》，该 2 名委员的表决意见视为同意。

据此，恒福房地产公司债权人委员会有表决权的 4 名委员均同意“按照管理人拟定的返聘方案返聘 11 名职工”。管理人已于 2025 年 1 月 15 日与该 11 名职工会谈后以恒福房地产公司名义签订劳动合同、劳务合同。

二、表决结果

根据第一次债权人会议审议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会议事规则》第五条第一款、第六条之规定，债权人委员会会议的决议，凡涉及调整管理人报酬方案、债务人财产的管理方案、破产财产的变价方案事项的，由全体债权人委员会成员 2/3 以上通过；其他事项由全体债权人委员会成员 1/2 以上通过。经统计，本次提请债权人委员会审议表决的 6 项事项获表决通过，形成决议。管理人将根据债权人委员会决议内容严格执行。

债权人委员会的决议，对于全体债权人均有约束力。债权人认为债权人委员会的决议违反法律规定，损害其利益的，可以自债权人委员会作出决议之日起十五日内，请求广东省佛山市三水区人民法院裁定撤销该决议，责令债权人委员会依法重新作出决议。

特此函告。

二〇三四年一月十五日



附：1.《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次会议资料送达及表决情况统计表》；

2.《关于提请债权人委员会审议佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司坐落佛山市三水区云东海街道德兴北路1号六宗不动产的变价方案的报告》；

3.《关于拟委托广东省恒创物业管理有限公司对佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司持有的不动产及人防车位提供管理服务的报告》

4.《关于对佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司对外投资企业发表股东意见的报告（一）》；

5.《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司返聘人员名单》；

6.管理人联系方式

联系人：黄子金、陈海，联系电话：13928232813、0757-82811956；

联系地址：广东省佛山市禅城区石湾街道奇槎小区东路广东源浩律师事务所
佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司管理人办公室。

附 1:

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次会议							
资料送达及表决情况统计表之一							
序 号	参会委员名称	职务	备注	会议资料 送达情况	是否提交表决票	表决情况	
						同意/不同意	备注
表决事项一：《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司坐落佛山市三水区云东海街道德兴北路1号六宗不动产的变价方案》							
1	广东南海农村商业 银行股份有限公司 三水支行	委员、 主席	金融机构	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
2	中国银行股份有限公司佛山分行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	该2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司破产清算案债权人会议议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。
3	佛山农村商业银行股份有限公司三水西南支行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	
4	广东省恒创物业管理 有限公司佛山三水云东海分公司	委员	关联企业	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
5	董炎良	委员	职工代表	电子送达	是	同意	表决意见为同意。

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次会议

资料送达及表决情况统计表之二

序号	参会委员名称	职务	备注	会议资料 送达情况	是否提交表决票	表决情况	
						同意/不同意	备注
						表决事项二：“不再与广东省恒创物业管理有限公司续签租赁合同，改为签订《恒福地产商铺及车位管理服务合同》，委托广东省恒创物业管理有限公司对佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司持有的商铺、住宅、公寓及车位进行经营管理、物业服务；以广东省恒创物业管理有限公司与实际承租人达成的商业条件为基础并结合委托管理服务具体内容，将456个已转租或拟转租物业以佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司名义出租给实际承租人”	
1	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行	委员、主席	金融机构	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
2	中国银行股份有限公司佛山分行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	该2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司破产清算案债权人会议议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。
3	佛山农村商业银行股份有限公司三水西南支行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	
4	广东省恒创物业管理有限公司佛山三水云东海分公司	委员	关联企业	电子送达	是	/	因该委员为利益相关人，故参照《中华人民共和国公司法》第十五条之规定，不予统计其表决意见。
5	董炎良	委员	职工代表	电子送达	是	不同意	表决意见为不同意，理由为支付恒福广场空置物业管理费用单价过高，应当调低收费标准。

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次会议

资料送达及表决情况统计表之三

序号	参会委员会名称	职务	备注	会议资料 送达情况	是否提交表决票	表决情况	
						表决事项三：“四会恒福新里里程施工单位工人讨薪问题的解决方案及支付计划”	备注
						同意/不同意	
1	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行	委员、主席	金融机构	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
2	中国银行股份有限公司佛山分行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	该2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司破产清算案债权人会议议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。
3	佛山农村商业银行股份有限公司三水西南支行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	
4	广东省恒创物业管理有限公司佛山三水云东海分公司	委员	关联企业	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
5	董炎良	委员	职工代表	电子送达	是	同意	表决意见为同意。

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次次会议

资料送达及表决情况统计表之四

序号	参会委员名称	职务	备注	会议资料 送达情况	是否提交 表决票	表决情况	
						同意/不 同意	备注
1	广东南海农村商业银行股份有限公 司三水支行	委员、主席	金融机构	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
2	中国银行股份有限公司佛山分行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	该2名委员未在管理人指定的期限内 向管理人提交表决票,根据佛山市三 水恒福兴达房地产开发有限公司第一 次债权人会议表决通过的《佛山市三 水恒福兴达房地产开发有限公司破产 清算案债权人会议议事规则》,该2 名委员的表决意见视为同意。
3	佛山农村商业银行股份有限公司三 水西南支行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	
4	广东省恒创物业管理有限公司佛山 三水云东海分公司	委员	关联企业	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
5	董炎良	委员	职工代表	电子送达	是	同意	表决意见为同意。

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次会议

资料送达及表决情况统计表之五

序号	参会委员名称	职务	备注	会议资料 送达情况	是否提交 表决票	表决情况	
						同意/不 同意	备注
1	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行	委员、主席	金融机构	电子送达	是		表决事项五“四会市恒福兴达房地产开发有限公司向股东公示‘自四会恒福公司大股东涉案后，有关国企接管后，至被申请破产时至今’的公司财务状况”
2	中国银行股份有限公司佛山分行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	表决意见为同意。
3	佛山农村商业银行股份有限公司三水西南支行	委员	金融机构	电子送达	否	同意	该2名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司破产清算案债权人会议议事规则》，该2名委员的表决意见视为同意。
4	广东省恒创物业管理有限公司佛山三水云东海分公司	委员	关联企业	电子送达	是	同意	表决意见为同意。
5	董炎良	委员	职工代表	电子送达	是	同意	表决意见为同意。

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会第四次会议						
资料送达及表决情况统计表之六						
序号	参会委员会名称	职务	备注	会议资料 送达情况	是否提交 表决票	表决情况
						表决事项六“按照管理人拟订的返聘方案返聘 11 名职工” 同意/不同意 备注
1	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行	委员、主席	金融机构	电子送达	是	同意 表决意见为同意。
2	中国银行股份有限公司佛山分行	委员	金融机构	电子送达	否	同意 该 2 名委员未在管理人指定的期限内向管理人提交表决票，根据佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司破产清算案债权人会议议事规则》，该 2 名委员的表决意见视为同意。
3	佛山农村商业银行股份有限公司三水西南支行	委员	金融机构	电子送达	否	同意 表决意见为同意。
4	广东省恒创物业管理有限公司佛山三水云海分公司	委员	关联企业	电子送达	是	同意 因该委员为利益相关人，故参照《中华人民共和国公司法》第十五条之规定，不予统计其表决意见。
5	董炎良	委员	职工代表	电子送达	是	/

制作者：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司管理人

制作日期：二〇二四年十二月二十七日

附 2:

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司 坐落佛山市三水区云东海街道德兴北路1号六宗不动产 变价方案

(2024) 恒福房地产破管字第 204 号

一、变价原则

1. 依法、公开、高效原则

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称恒福房地产公司）财产是全体债权人实现债权的基础，变价工作事关每个债权人的切身利益，管理人在对恒福房地产公司财产作变价处理时应及时通知全体债权人及债务人，报告佛山市三水区人民法院，接受债权人、债务人的监督和人民法院的指导。务必将依法、公开、高效贯穿变价工作的全过程。

2. 整体出售优先原则

破产财产整体出售更有利于提升破产财产价值的，管理人将采用整体出售方式，保留、提升破产财产的运营价值，避免因零散出售造成财产价值减损。

3. 适当方式原则

管理人将根据财产的性质、状态，采取整体营业转让、多项财产合并处置、分别处置、增值后处置等适当方式，提升破产财产价值。

二、变价财产状况

序号	坐落	权利人	权利证号	用途	登记面积	权证类型	权利类型	预告登记	异议登记	抵押情况	查封情况
1	佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区9座101	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	粤(2017)佛山不动产权第0064907号	商业服务	78.91	房地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	无	无	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行, 2018/5/11-2023/12/31, 粤(2018)佛山不动产权证明第0019662号	2023/10/31-2026/10/30, 佛山市三水区人民法院, (2023)粤0607执保1935号
2	佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区9座102	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	粤(2017)佛山不动产权第0064906号	商业服务	78.24	房地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	无	无	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行, 2018/5/11-2023/12/31, 粤(2018)佛山不动产权证明第0019653号	2023/10/31-2026/10/30, 佛山市三水区人民法院, (2023)粤0607执保1935号
3	佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区9座103	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	粤(2017)佛山不动产权第0064905号	商业服务	80.81	房地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	无	无	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行, 2018/5/11-2023/12/31, 粤(2018)佛山不动产权证明第0019661号	2023/10/31-2026/10/30, 佛山市三水区人民法院, (2023)粤0607执保1935号
4	佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区9座104	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	粤(2017)佛山不动产权第0064904号	商业服务	74.35	房地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	无	无	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行, 2018/5/11-2023/12/31, 粤(2018)佛山不动产权证明第0019557号	2023/10/31-2026/10/30, 佛山市三水区人民法院, (2023)粤0607执保1935号

序号	坐落	权利人	权利证号	用途	登记面积	权证类型	权利类型	预告登记	异议登记	抵押情况	查封情况
5	佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区9座105	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	粤(2017)佛山不动产权第0064903号	商业服务	88.72	房地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	无	无	/	2022/3/29-2025/3/28, 佛山市三水区人民法院, (2022)粤0607执保320号
6	佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区9座201	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	粤(2017)佛山不动产权第0064778号	商业服务	881.99	房地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	无	无	广东南海农村商业银行股份有限公司三水支行, 2018/5/11-2023/12/31, 粤(2018)佛山不动产权证明第0019625号	2022/9/14-2025/9/13, 广东省佛山市三水区人民法院, (2022)粤0607执保1172号之一

经走访, 上述不动产由佛山市西酒饮食有限公司(以下简称西酒公司)承租使用并投入资金进行装修装饰。经管理人了解, 西酒公司除上述不动产外还承租佛山市三水区云东海街道德兴北路1号恒福新里程花园一区7座103、201、8座201(原产权人为林杰龙, 建筑面积769.48 m², 该不动产已收归佛山市财政局所有, 该局拟对该不动产进行公开拍卖); 因经营需要, 西酒公司将承租的7座103、201以及8座201、9座101-105、201贯通并进行整体装修, 购置机器设备及电子设备等资产一批并投入使用, 如拆卸、搬离装修及资产会有毁损墙体、房屋构造的风险。

三、变价方案及预备措施

为维护恒福房地产公司及全体债权人的合法权益，经与佛山市财政局、西酒公司协调，为最大化实现资产价值，拟将上述不动产及佛山市财政局所有的不动产、西酒公司所有的装饰装修合并成一个资产包以网络公开拍卖的方式进行变价，各自拍卖款将按各自财产评估价占总财产评估价的比例予以确定，具体网络拍卖方案如下：

（一）拍卖标的

佛山市三水区云东海街道德兴北路 1 号恒福新里程花园一区 7 座 103、201、8 座 201、9 座 101-105、201 不动产及存放的机器设备、电子设备等财产一批、装饰装修组成的资产包。

（二）拍卖平台

最高人民法院公布的司法拍卖网络服务提供者名单库中选择京东资产交易平台（网址：<https://mauction.jd.com>）。

（三）起拍价及竞价增价幅度

管理人拟以该资产包评估价的 70% 确定起拍价，竞价增价幅度由管理人参照《最高人民法院关于进一步规范人民法院网络司法拍卖工作的通知》有关内容确定。

（四）保证金比例、支付方式及拍卖款项支付方式、支付期限

保证金的比例为起拍价的 5% 至 20%；保证金的支付方式、拍卖款项的支付方式、支付期限以管理人制定的拍卖公告及竞买须知记载内容为准。

（五）公告期及流拍后的预备措施

该拍卖标的第一次公告期为 15 日；如第一次拍卖流拍，管理人将于流拍之日起七个工作日内在同一司法拍卖（变卖）网络平台再次拍卖，公告期为 7 日，以第一次起拍价下浮 20%作为起拍价；第三次及往后的拍卖的公告期均为 7 日，均以前一次起拍价下浮 20%作为起拍价，直至拍卖成交。

（六）因拍卖产生的税（费）负担

1. 上述资产如拍卖成交后，在办理标的过户手续过程中产生的，法律法规规定由出卖人及买受人缴纳的各项税（费），包括但不限于契税、印花税、增值税、城市建设税、教育附加费、地方教育费、土地增值税、企业所得税、手续费等均由买受人负担，相关税（费）金额由买受人自行向相关主管部门咨询。标的办理登记、过户、使用、转让、提取所需交纳的任何费用，由买受人负担。

2. 拍卖平台产生的拍卖服务费金额及缴纳方式，以拍卖平台规定为准，由买受人负担。

3. 标的存在抵押的，因涂销抵押登记可能导致过户迟延的风险及由此产生的费用或滞纳金等，由买受人负担。

4. 拍卖成交后，拍卖标的移交、提取所需交纳的搬运费、仓储费、场地占用费、场地清理费等费用，由买受人负担。

5. 拍卖财产产生的服务费用金额及缴纳方式，以管理人与辅拍机构签订的《破产财产网络拍卖服务委托协议书》约定内容为准，由买受人负担。

二〇二四年十二月十八日

附 3:

**关于拟委托广东省恒创物业管理有限公司对
佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司持有的
不动产及人防车位提供管理服务的报告**

(2024) 恒福房地产破管字第 205 号

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会:

佛山市三水区人民法院于 2024 年 3 月 19 日作出 (2024) 粤 0607 破申 6 号民事裁定书, 裁定受理佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司 (以下简称恒福房地产公司) 破产清算, 后指定广东源浩律师事务所、广东禅都律师事务所为恒福房地产公司的管理人。

管理人接受指定后, 勤勉尽责, 忠实执行职务, 积极开展接管、财产调查、接受债权申报并审查等工作。根据管理人接管的资料, 恒福房地产公司通过与广东省恒创物业管理有限公司 (以下简称恒创物业公司) 签订租赁合同的形式将恒福房地产公司坐落“恒福新里程花园”恒福里金街的商铺以及坐落“恒福广场”地下一层、首层、二层及三层的商铺、负一层、负二层的车位交由恒创物业公司管理, 租赁期限至 2024 年 12 月 31 日止。根据恒创物业公司提供的资料, 截至 2024 年 12 月 12 日, 恒创物业公司已将恒福房地产公司持有的 456 个物业转租或拟转租给第三方, 其中 279 个物业 (商铺 51 个、产权车位或人防车位 228 个) 坐落“恒福广场”、147 个物业 (商铺 125 个、产

权车位或人防车位 22 个) 坐落“恒福新里程花园”、30 个物业(均为人防车位) 坐落“恒福丽铂公馆”。

经查, 恒福房地产公司投资开发的“恒福广场”“恒福新里程花园”“恒福水岸”“恒福丽铂公馆”“恒福南湾华府”“恒福水岸南苑”6 个商品房项目中尚有 1397 项商铺、住宅、产权车位登记在恒福房地产公司名下, 有约 530 个人防车位处于未转让使用权状态, 但前述资产存在以物抵债、被认购、登记情况与现况不一致等复杂问题。根据恒福房地产公司第一次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司财产管理方案》, 恒福房地产公司的财产仍由恒创物业公司管理。

鉴于恒福房地产公司与恒创物业公司签订的租赁合同期限即将届满, 为灵活管理恒福房地产公司的不动产及人防车位, 实现债务人财产价值最大化, 维护各方合法权益, 管理人建议不再与恒创物业公司续签租赁合同, 改为签订《恒福地产商铺及车位管理服务合同》委托恒创物业公司对恒福房地产公司持有的商铺、公寓、住宅及车位进行经营管理、物业服务。

此外, 为维持恒福广场、恒福里金街商业稳定良好运营, 减少变更物业管理方式对实际承租人的不利影响, 实现债务人财产增值与社会稳定双统一, 管理人建议以恒创物业公司与实际承租人达成的商业条件为基础并结合委托管理服务具体内容, 将 456 个已转租或拟转租物业以恒福房地产公司名义出租给实

际承租人。

管理人上述关于管理恒福房地产公司不动产及产权车位的建议，请各位债权人委员会成员审议，如债权人委员会审议表决通过，形成决议，管理人将依照执行。

特此报告。

二〇二四年十二月十八日

附 4:

关于对佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司 对外投资企业发表股东意见的报告（一）

（2024）恒福房地产破管字第 206 号

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人委员会：

佛山市三水区人民法院于 2024 年 3 月 19 日作出(2024)粤 0607 破申 6 号民事裁定书，裁定受理佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称恒福房地产公司）破产清算，后指定广东源浩律师事务所、广东禅都律师事务所为恒福房地产公司的管理人。

2024 年 12 月 10 日，管理人收到四会市恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称四会恒福房地产公司）执行董事莫斯岚邮寄送达的《四会市恒福兴达房地产开发有限公司关于召开 2024 年第二次临时股东会会议的通知》，其决定于 2024 年 12 月 24 日 14 时通过电子通信方式召开四会恒福房地产公司 2024 年第二次临时股东会会议。现将四会恒福房地产公司基本情况及提请债权人委员会审议的事项报告如下：

一、四会恒福房地产公司基本情况

1. 设立日期、类型、住所地和法定代表人

四会恒福房地产公司设立于 2017 年 5 月 24 日，企业类型为其他有限责任公司，统一社会信用代码为 9144284MA4WL7D18G，住所地为四会市东城街道黄岗居委会荔枝湾路 16 号恒福新里程花园 18 栋 201（申报），法定代表人为莫斯岚。

2. 企业的注册资本、股东、出资比例

四会恒福房地产公司的注册资本为 1000 万元，股东为恒福房地

产公司、广东华盛褙氏集团有限公司、佛山名投置业有限公司，分别认缴出资 600 万元、300 万元、100 万元，出资比例分别为 60%、30%、10%，根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所于 2022 年 6 月 30 日出具的大华核字[2022]070100 号《四会市恒福兴达房地产开发有限公司清产核资专项审计报告》，各股东已实际缴纳出资。

3. 董事、监事及高级管理人员

根据《四会市恒福兴达房地产开发有限公司章程》，四会恒福房地产公司执行董事为莫斯岚，监事为张扬，经理为韩国雄，财务负责人为黄永华。

4. 企业的生产经营范围

房地产开发、销售；自有物业租赁；承接：室内外装饰工程（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5. 经营情况

四会恒福房地产公司企业登记状态为在营（开业）企业。管理人于 2024 年 10 月 31 日走访调查，该司目前仍在经营，在职职工 16 人，但存在主要资产被采取保全措施、欠付工程款、资金流动性不足等问题（详见四会恒福房地产公司向管理人提交的《四会项目经营情况汇报》）。

二、提请债权人委员会审议的事项

根据《四会市恒福兴达房地产开发有限公司关于召开 2024 年第二次临时股东会会议的通知》《关于四会恒福新里程目前存在的问题和解决方案》《关于四会恒福新里程召开股东会会议的议题》，

四会恒福房地产公司2024年第二次临时股东会会议需股东发表意见形成决议的议题如下：

1. 是否同意四会恒福新里程施工单位工人讨薪问题的解决方案及支付计划；

2. 是否考虑通过破产程序解决四会恒福房地产公司拖欠工程款项、闲置土地复工复建等问题；

3. 是否要求四会恒福房地产公司向股东公示“自四会恒福公司大股东涉案后，有关国企接管后，至被申请破产时至今”的公司财务状况。

根据恒福房地产公司第四次债权人会议表决通过的《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司对外投资企业股东权利行使规则》，债权人委员会作为决议主体对恒福房地产公司对外投资持股企业发表股东意见，故特提请债权人委员会审议上述事项。

此外，管理人将代表恒福房地产公司出席会议、汇报恒福房地产公司破产清算案件进度、听取各股东意见并于四会恒福房地产公司2024年第二次临时股东会会议召开之日起三日内，根据债权人委员会决议以书面形式发表股东意见。

特此报告。

二〇二四年十二月十八日

附5:

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司返聘人员名单

部门	姓名	原岗位
总经办	黄志华	集团副总裁
总经办	董炎良	集团副总经理、投融资负责人
行政人事部	欧阳泽良	行政人事主管、总经理助理
行政人事部	陈晨	法务主管
行政人事部	邵少红	保洁员
营销中心	梁玉珊	后勤经理
财务部	黄可靖	财务经理
财务部	潘广俊	会计
财务部	杨少霞	会计
财务部	李结嫦	出纳
财务部	陆婉霞	出纳